

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2025  
YÖNETİM KURULU  
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Ara Dönem Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Ağustos 2025

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| I- Şirket Profili                                      | 2  |
| • Sermayesi ve Ortaklık Yapısı                         | 2  |
| • Yönetim Kurulu                                       | 3  |
| • Kar Dağıtım Politikası                               | 3  |
| II- 1 Ocak - 30 Haziran Döneminin Değerlendirilmesi    | 4  |
| • Ekonomik Gelişmeler                                  | 4  |
| • Gayrimenkul Sektörü                                  | 6  |
| III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 8  |
| • Gayrimenkul Portföyü                                 | 9  |
| • Para ve Sermaye Piyasası Araçları                    | 13 |
| • İştirakler                                           | 13 |
| IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler | 14 |
| V- Mali Tablolar                                       | 15 |
| • Genel Mali Tablo Bilgileri                           | 15 |
| • Finansal Borçlar                                     | 15 |
| VI- Şirket İç Sistemleri                               | 16 |
| VII- Hizmet Alınan Başlıca Firmalar                    | 17 |
| VIII- Diğer Konular                                    | 18 |
| IX- Ekler                                              | 19 |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### I- ŞİRKET PROFİLİ

|                         |                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| Merkez Adresi           | : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL     |
| Telefon No              | : 0850 724 23 50                                           |
| Faks No                 | : (212) 325 23 80                                          |
| İnternet Adresi         | : <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>   |
| Elektronik Posta Adresi | : <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a> |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirketin sermaye bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

### Sermaye Bilgileri

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Çıkarılmış Sermayesi | 958.750.000 TL   |
| Kayıtlı Sermayesi    | 7.000.000.000 TL |

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

### Ortaklık Yapısı

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

| Pay Tutarı                   | TL                 | Oran %      |
|------------------------------|--------------------|-------------|
| Türkiye İş Bankası A.Ş.      | 503.388.303        | 52,5%       |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 67.476.714         | 7,04%       |
| Diğer                        | 387.884.983        | 40,46%      |
| <b>Toplam</b>                | <b>958.750.000</b> | <b>100%</b> |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 373,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %38,95'tir.

### Yönetim Kurulu

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

| Adı – Soyadı            | Unvanı                           | Bağımsızlık Durumu |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Hasan Cahit Çınar       | Yönetim Kurulu Başkanı           | Bağımsız Üye Değil |
| Murat Karluk Çetinkaya  | Yönetim Kurulu Başkan Vekili     | Bağımsız Üye Değil |
| Ömer Barlas Ülkü        | Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür | Bağımsız Üye Değil |
| Behice Çiler Zorlu (*)  | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Murat Doğan             | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Vahide Uyar             | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |
| İlkay Arıkan            | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |
| Mehmet Gökpınar         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |

(\*)Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Özcal Korkmaz'ın vefatı nedeniyle boşalan yönetim kurulu üyeliğine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi kapsamında, yapılacak ilk genel kurulda onaya sunulmak ve söz konusu genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sn. Behice Çiler Zorlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

### Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.03.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak oluşturulan kar dağıtım önerisi çerçevesinde, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabılır dönem karı oluşmaması nedeniyle kar dağıtım yapılması önerisi kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına karar verilmiştir.

## II- 1 OCAK-30 HAZİRAN DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### EKONOMİK GELİŞMELER

#### Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 18 Haziran'da sona eren toplantısında, politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %4,25-%4,50 aralığında tutmuştur. Makroekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Fed üyeleri, 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini aşağı yönlü, işsizlik oranı ve enflasyon tahminlerini ise yukarı yönlü revize etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayı toplantısında referans faiz oranlarında piyasa beklentileri paralelinde 25'er baz puan indirime giderek mevduat kolaylığı, ref finansman ve marjinal borç verme kolaylığı oranlarını sırasıyla %2, %2,15 ve %2,40 seviyelerine indirmiştir.

OECD 3 Haziran'da yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda artan küresel belirsizliklere dikkat çekerek dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini bu yıl için %3,1'den %2,9'a, gelecek yıl için de %3'ten %2,9'a indirmiştir. Raporda büyüme tahminlerinde en fazla aşağı yönlü revizyon kaydedilen ülkeler ABD, Kanada, Meksika ve Çin olmuştur. Dünya Bankası da 10 Haziran'da yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, yükselen ticaret savaşı endişelerini ve politika belirsizliğini gerekçe göstererek küresel ekonomik büyüme tahminini 2025 yılı için %2,7'den %2,3'e, 2026 yılı için %2,7'den %2,4'e çekmiştir. Kuruluş cari yıl için öngördükleri büyümenin, küresel resesyonlar hariç tutulduğunda, 2008'den bu yana en yavaş büyüme hızı olduğuna dikkat çekmiştir.

Euro Alanı'nda 2025 yılının ilk çeyreğine ilişkin daha önce çeyreklik bazda %0,3 düzeyinde açıklanan büyüme oranı nihai okumada %0,6'ya, yıllık büyüme oranı da %1,2'den %1,5'e revize edilmiştir. Bölgede Haziran ayına ilişkin PMI verileri de ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmiştir. Bu dönemde imalat PMI 49,5 ile Ağustos 2022'den bu yana en yüksek değerini alarak sektör faaliyetlerindeki daralmanın üst üste altıncı ayda da ivme kaybettiğini göstermiştir. Hizmetler PMI da Mayıs'ta indiği daralma bölgesinden 50,5 düzeyine çıkarak olumlu bir sinyal vermiştir.

İran-İsrail krizi ile beraber yükselişe geçen petrol fiyatları ateşkesten sonra bir miktar gerilese de ay genelini artıda kapatmıştır. Böylece, Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %5,8 yükselerek 67,6 USD'ye çıkmıştır.

#### Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Haziran ayında 85,1 değerini almıştır. Tüketici güvenindeki ılımlı iyileşmenin gelecek on iki aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi başta olmak üzere ana endekslere yayıldığı görülmüştür. Öte yandan, reel kesim güven endeksi Haziran'da 98,4 düzeyine inmiştir. Reel kesim güvenindeki düşüşte genel gidişata, son üç aydaki toplam sipariş miktarına ve gelecek üç aydaki toplam istihdama ilişkin değerlendirmelerdeki bozulma etkili olmuştur. Haziran'da sektörel güven endeksleri de reel kesim güvenindeki bozulmayı teyit etmiştir. Bu dönemde sektörel güven

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

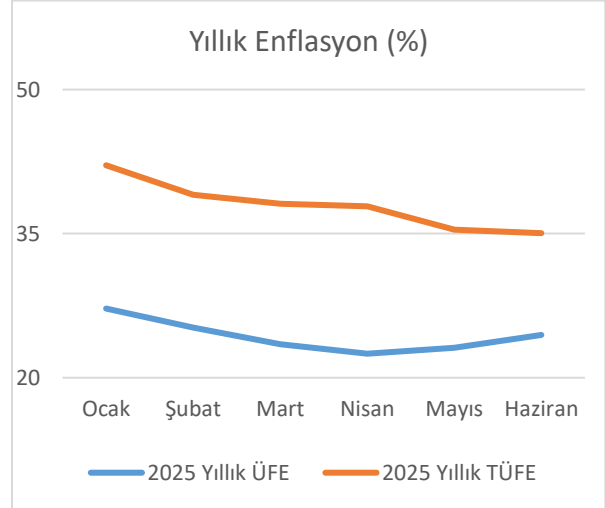
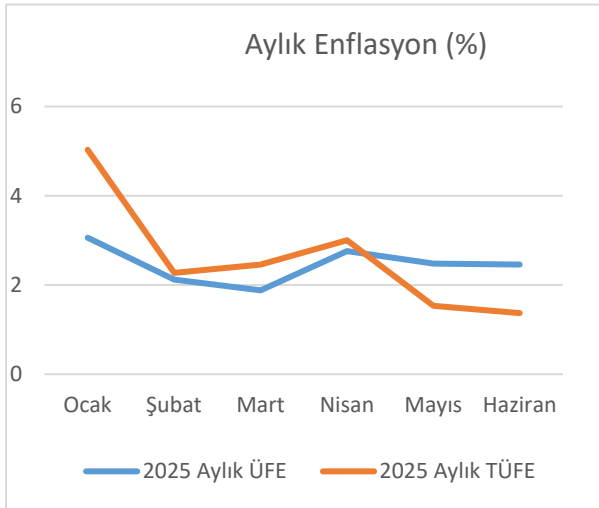
### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hizmet sektöründe %0,4 ile sınırlı artarken, perakende ticaret ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %2,5 ve %1,7 gerilemiştir. Böylece, ekonomik güven endeksi Haziran'da %0,1 oranında ılımlı bir artışla 96,71 olmuştur.

TCMB Haziran ayında gerçekleştirdiği para politikası toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %46 seviyesinde tutarken, gecelik borç verme ve gecelik borç alma faiz oranlarını da sırasıyla %49 ve %44,5 seviyelerinde korumuştur.

Nisan ayında cari açık 7,9 milyar USD ile piyasa beklentisinin bir miktar üzerinde ve Şubat 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Ocak-Nisan döneminde cari açık yıllık bazda %39,4 artarak 20,3 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 15,8 milyar USD ile geçtiğimiz yılın Haziran ayından bu yana en yüksek düzeyine yükselmiştir.

Haziran ayında TÜFE aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin (%1,45) altında ve bu yılın en düşük düzeyinde artış kaydetmiştir. Bununla birlikte, Aralık ayına göre %16,64 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,05 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,23 artış olarak gerçekleştirmiştir. Haziran ayında Yİ-ÜFE aylık bazda %2,46 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %24,45 artış göstermiştir.

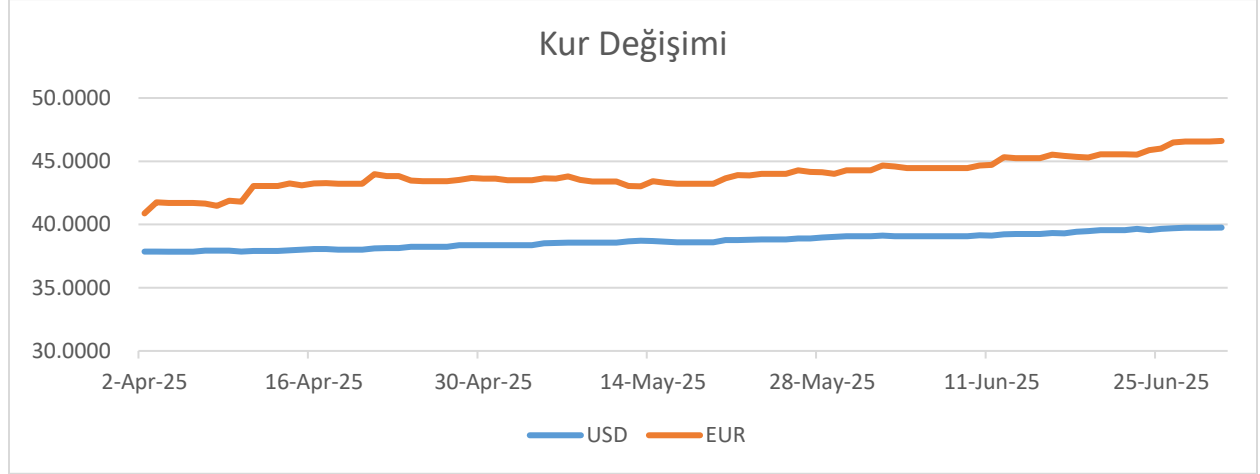


Kaynak: TCMB

Haziran ayında Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi aylık bazda 35 baz puan gerileyerek 284 baz puan seviyesine düşmüştür. Haziran ayında USD/TL aylık bazda %1,7 artışla 39,74, EUR/TL %5,3 yükselişle 46,61 düzeyinde gerçekleşmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

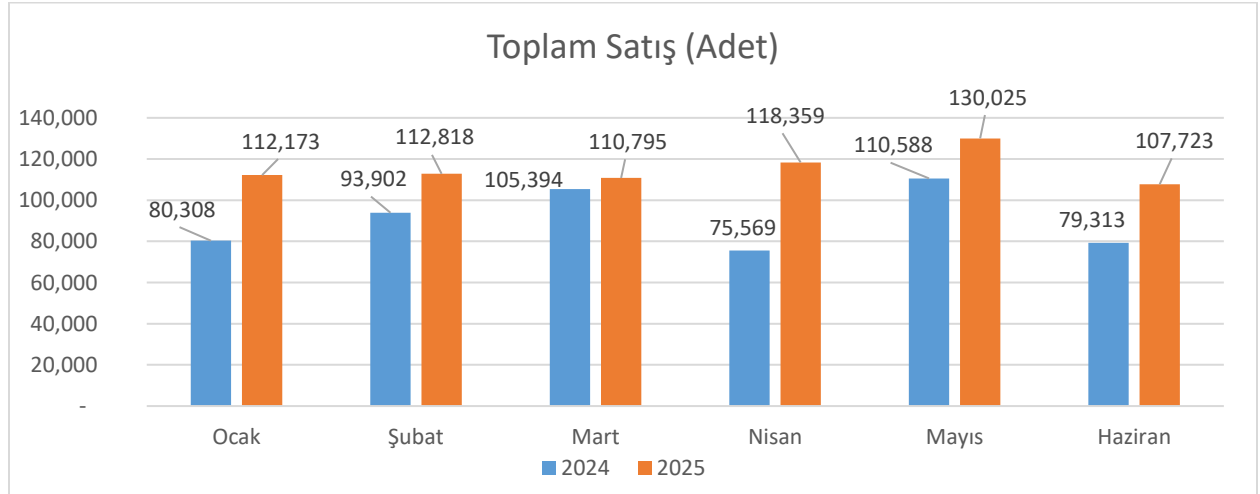


Kaynak: TCMB

## GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2025 yılı Ocak-Haziran döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artarak, toplamda 691.893 adet konut satılmıştır.



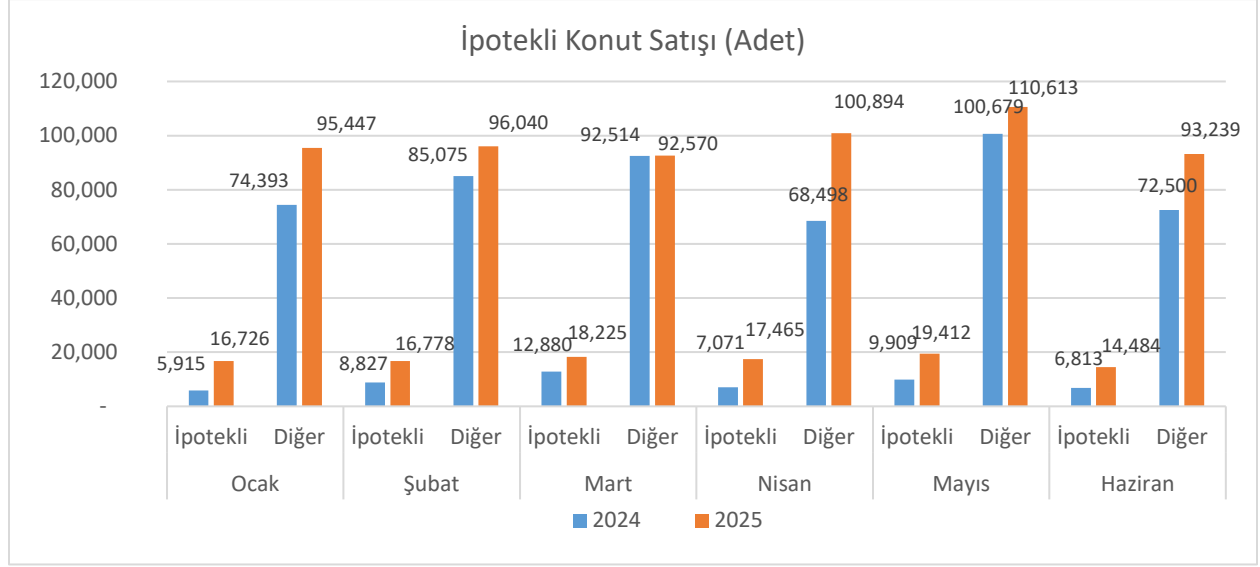
Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 oranında artmış, reel olarak ise %1,7 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %32,7, Ankara'da %42,1, İzmir'de %31,8 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB



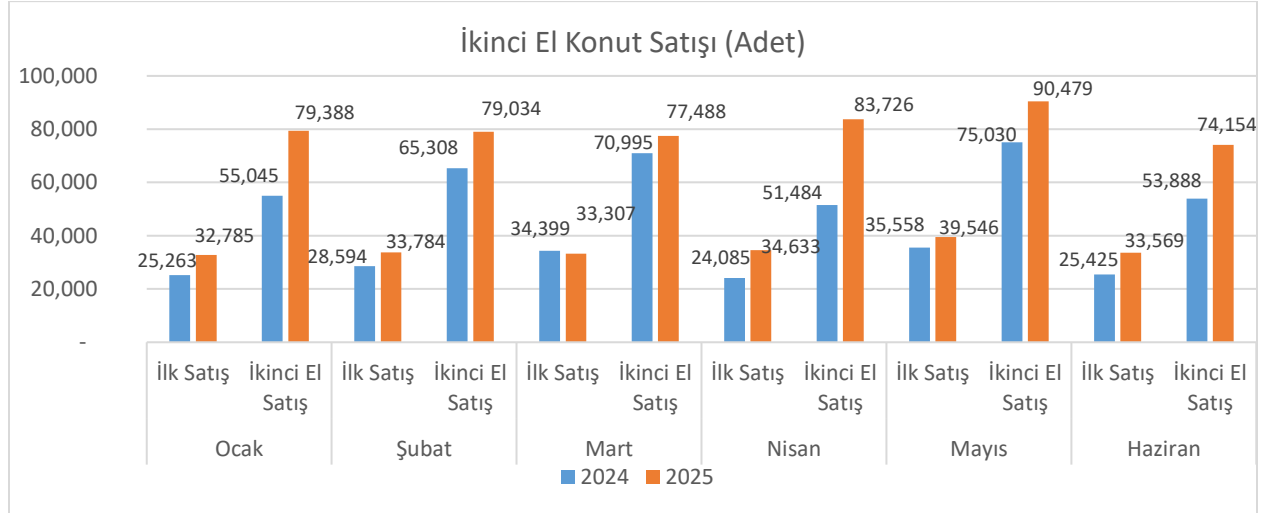
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %9'unu ipotekli satışlar oluştururken, 2025 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %15 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2025 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 artarak 103.090 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %19 oranında artış göstererek 588.803 adet olmuştur.

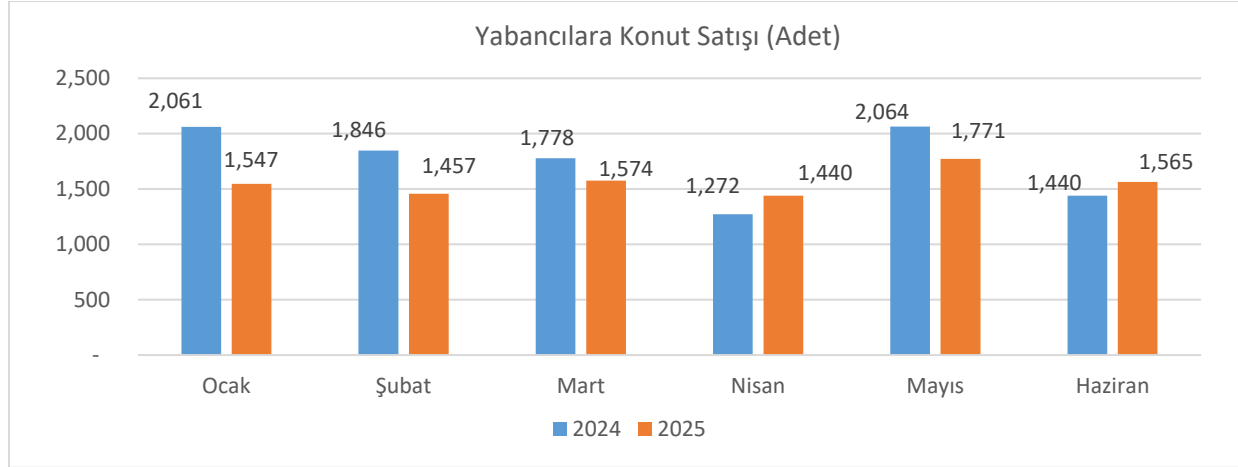


Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk altı ayında toplam konut satışının 207.624 adedi ilk satış, 484.269 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %20 artış; ikinci el satışlar ise %30 oranında artış göstermiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk altı ayında yabancılar konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 oranında azalış meydana gelmiştir. 2024 yılının ilk altı ayında 10.461 adet konut yabancıya satılırken, 2025 yılının aynı döneminde yabancıya 9.354 adet konut satılmıştır.

#### Perakende Ve Ofis Sektörü

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)'nin açıkladığı AVM Endeksi Haziran 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 24,3 oranında artarak 4340 puana yükselmiştir. Haziran 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 35,05 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun altında olduğu görülmektedir. AVM ziyaretçi sayısı endeksinin Haziran 2025 döneminde düşüş göstermesi ile ciroların yeterli verimliliğe ulaşamadığı gözlemlenmiştir.

Ofis sektörüne bakıldığında; Haziran 2025 döneminde Merkezi İş Alanındaki (MİA) Levent bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı yaklaşık %10,9 iken, MİA genelinde boşluk oranı yaklaşık %13,2 olmuştur. Son yılların en yüksek seviyesine ulaşan ofis kira rakamları ve yüksek maliyetler, yeni kiralamaaların yavaşlamasına sebebiyet vermektedir. Ayrıca firmaların, uygun maliyetli ofis alanlarına erişiminin zorlaşmasıyla, mevcut ofislerinde devam etmeye, alanlarını küçültmeye veya daha küçük ofislere taşınmaya başladıkları görülmüştür.

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 52.019 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)                 | 30.06.2025        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı                    | 49.521.780        | 52.344.853        |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı | 2.456.706         | 2.625.497         |
| İştirakler                                | 40.989            | 43.138            |
| <b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>              | <b>52.019.474</b> | <b>55.013.488</b> |

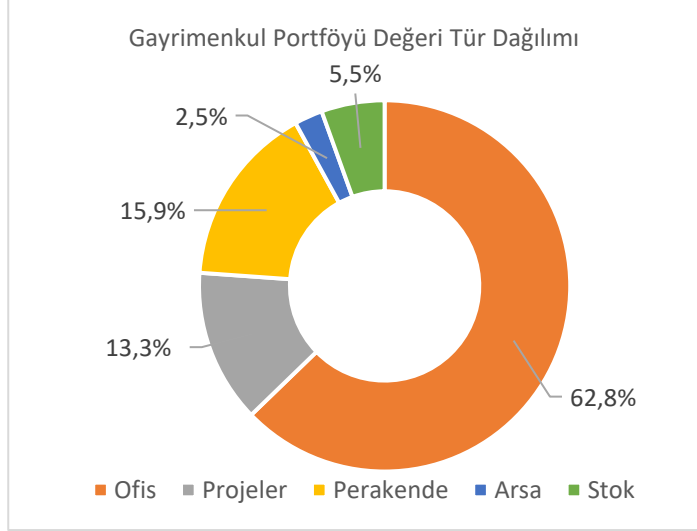
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### i. Gayrimenkul Portföyü

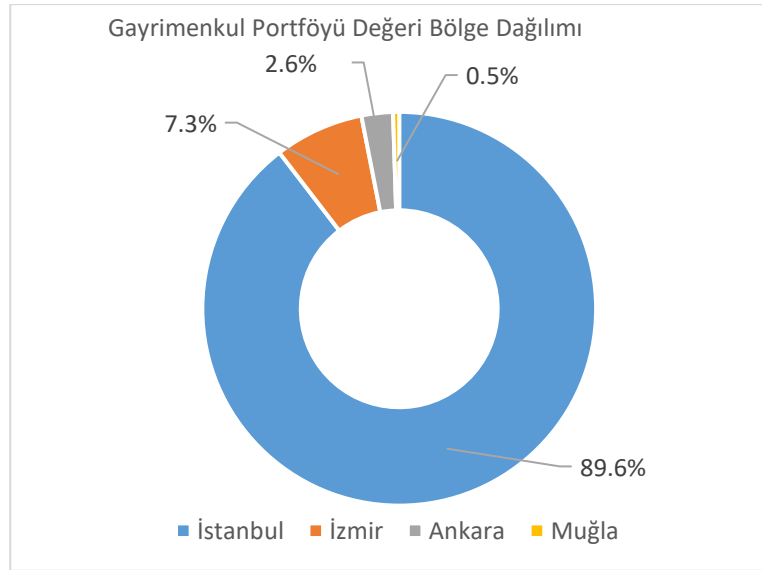
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %62,8 ofis, %15,9 AVM, %13,3 proje\*, %5,5 stok\*\* ve %2,5 arsa şeklindedir.



\*Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

\*\* Tamamlanan projelerde henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan ünitelerin bilanço değerleri esas alınmıştır.

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %89,6; İzmir %7,3; Ankara %2,6, ve Muğla %0,5 şeklindedir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %80 ofis, %20 AVM şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

| Binalar                                          | Tamamlanma/Açılış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (Bin TL) | Dağılımı (%)  |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Ofisler</b>                                   |                          |                  | <b>31.082.921</b>         | <b>79,8%</b>  |
| İstanbul İş Kuleleri – Kule 1(Banka Şb)-Kule-2&3 | 1999                     | 25.06.2025       | 12.757.266                | 32,7%         |
| Ankara İş Kule Binası                            | 1999                     | 30.06.2025       | 1.278.625                 | 3,3%          |
| Maslak Ofis Binası                               | 2001                     | 25.06.2025       | 1.875.660                 | 4,8%          |
| Taksim Ofis Lamartine                            | 2013                     | 25.06.2025       | 1.201.860                 | 3,1%          |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)     | 2015                     | 25.06.2025       | 12.565.500                | 32,3%         |
| İzmir Konak Ticari Bina                          | 2025                     | 25.06.2025       | 1.038.980                 | 2,7%          |
| İçerenköy Ofis Binaları                          | 2025                     | 25.06.2025       | 365.030                   | 0,9%          |
| <b>Alışveriş Merkezleri</b>                      |                          |                  | <b>7.876.523</b>          | <b>20,2%</b>  |
| İstanbul Kanyon AVM                              | 2006                     | 25.06.2025       | 4.982.838                 | 12,8%         |
| İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı                  | 1999                     | 25.06.2025       | 791.975                   | 2,0%          |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM                    | 2001                     | 25.06.2025       | 248.665                   | 0,6%          |
| İstanbul Tuzla Meydan Çarşı                      | 2015                     | 25.06.2025       | 268.400                   | 0,7%          |
| İzmir Ege Perla AVM                              | 2017                     | 25.06.2025       | 1.584.645                 | 4,1%          |
| <b>Toplam</b>                                    |                          |                  | <b>38.959.444</b>         | <b>100,0%</b> |

#### Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

Kira geliri yaratan taşınmazlarda kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmekte olup, anahtar teslim yatırım modellerine sahip taşınmazlarda uzun vadeli kira sözleşmeleri mevcuttur.

| Gayrimenkuller                               | Kiracı                                                                                                         | Kira Başlangıç Tarihi                                    | Kira Süresi    | Aylık Kira Değeri * |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM) | Türkiye İş Bankası A.Ş.<br>SoftTech Yazılım Teknolojileri<br>Araştırma Geliştirme ve Pazarlama<br>Ticaret A.Ş. | T. İş Bankası A.Ş.<br>01.11.2015/<br>SoftTech 01.01.2024 | 25 Yıl / 1 Yıl | 41.232.004 TL       |
| Kanyon Alışveriş Merkezi **                  | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 19.271.955 TL       |
| İş Kuleleri Kule 2 & 3 ve Şube Alanı         | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 38.075.488 TL       |
| Ankara İş Kulesi                             | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 1.694.713 TL        |
| Ege Perla AVM                                | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 3.412.626 TL        |
| İş Kuleleri-Kule Çarşı                       | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 2.462.568 TL        |
| Taksim Ofis Lamartine                        | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 1.409.286 TL        |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi                 | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 638.425 TL          |
| Tuzla Meydan Çarşı                           | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                 | Muhtelif       | 413.515 TL          |
| Maslak Ofis Binası                           | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                        | 1.08.2024                                                | 1 Yıl          | 304.000 TL          |
| İzmir Konak Ofis Binası                      | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                        | 25.03.2025                                               | 5 Yıl          | 4.902.000 TL        |
| İçerenköy Ofis Binaları                      | Türkiye İş Bankası A.Ş.<br>Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.                                                      | 25.03.2025                                               | 5 Yıl          | 899.015 TL          |

(\*)Tabloda yer alan aylık kira değeri, kiralanın alanların sözleşmelerinde yer alan tutarlara ilişkindir.

(\*\*) Tabloda yer alan aylık kira değeri Şirket payına düşen tutardır.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Konut Satış Bilgileri**

30.06.2025 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 59 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 958 adedinin, Kasaba Modern Projesinde 61 konutun 11 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

### **Geliştirilmekte Olan Projeler**

#### **Kasaba Modern Projesi**

Şirket tüketici tercihlerinin bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutlar lehine değişmesinden hareketle, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m2 olan arsayı, tamamlanan Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir.

Söz konusu yatırım stratejisi dahilinde Şirket, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, yaklaşık 138 bin m2 arsa üzerinde, etaplar halinde toplam 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirmektedir. Söz konusu projede Şirket payı yaklaşık %44, TECİM'in payı yaklaşık %56'dır.

Projede inşaat ve ihalelerin etaplar halinde yapılmasına karar verilmiş olup, 1. Etap olarak 1 Ada 79-80-81-82 parsellerde 52.558 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 61 villanın yer alacağı projenin inşaat çalışmaları ve villaların satışları devam etmektedir. 2. Etap ise 110 ada 14 parselde, 13.022 m<sup>2</sup> arsa alanında, toplam 44 adet villadan oluşmaktadır. 2. Etapın inşaat çalışmaları devam etmekte olup, satışlarına henüz başlanmamıştır.

Kasaba Modern Projesi kapsamında Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 30.06.2025 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 1.764.700.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

#### **Profilo AVM Konut Projesi**

Eski Profil AVM'nin arsasına ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, Artaş, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Alışveriş Merkezinin yıkımı tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesinin ruhsat alımı ile ilgili süreçler devam etmektedir. Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme kapsamında Şirketin asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecektir.

Konut projesinin değerlendirme raporu 25.06.2025 tarihinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.399.705.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

#### **Balmumcu Projesi**

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen İstanbul Balmumcu'da yer alan ofis binasının bulunduğu arsa üzerinde rezidans projesi geliştirilmektedir. Projeye ilişkin yapı ruhsatı Aralık 2024'te alınmış olup, projede kazı iksa çalışmalarına başlanmıştır.

Yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak yapıda, yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup> satılabilir / kiralanabilir alan elde edileceği görülmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsanın değerleme raporu 25.06.2025 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 497.430.000 TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

### Planlanan Projeler

#### **Tuzla Konut Projesi**

Portföyümüzde bulunan Tuzla Konut Projesi arsası üzerinde geliştirilecek proje kapsamında, arsa sahibi olarak Şirketimizin hasılat payı %35, yüklenici payı %65 olacak şekilde Yapıtaş Gayrimenkul İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Akgün Grubu) ve Misk İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

8557 Parselin yıl sonu değerleme raporu 25.06.2025 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.450.090.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **Kadıköy Otel Projesi**

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 8.293 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

### Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

| Arsa Yatırımları         | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı (%) |
|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| Levent Arsası            | 25.06.2025       | 28.630.000            | 2,0%         |
| Çekmeköy Ömerli Arsaları | 25.06.2025       | 178.890.000           | 15,0%        |
| İzmir Şehitler Arsaları  | 25.06.2025       | 1.008.000.000         | 83,0%        |
| <b>Toplam</b>            |                  | <b>1.215.520.000</b>  | <b>100%</b>  |

- Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.
- İzmir Şehitler Arsaları:** İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde bulunan toplam 14.704 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa payları 24.03.2025 tarihinde proje geliştirmek üzere satın alınmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı | TL                   | %            |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Döviz Varlıklar</b>                     | <b>11.484.663</b>    | <b>0,5%</b>  |
| Vadesiz Döviz Tevdiat                      | 11.484.663           | 0,5%         |
| <b>TL Varlıklar</b>                        | <b>2.445.221.034</b> | <b>99,5%</b> |
| Vadesiz TL Mevduat                         | 66.114               | 0,0%         |
| Vadeli TL Mevduat                          | 799.521.044          | 32,5%        |
| Gayrimenkul Yatırım Fonu                   | 1.189.423.476        | 48,4%        |
| Girişim Sermayesi Yatırım Fonu             | 456.210.400          | 18,6%        |
| <b>Genel Toplam</b>                        | <b>2.456.705.697</b> | <b>100%</b>  |

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %5’lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.06.2025 tarihindeki toplam değeri 2.456.705.697 TL’dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %32,5’i vadeli TL mevduattan , %48,4’ü gayrimenkul yatırım fonundan, %18,6’sı girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL hesaplarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %6 oranında azalmıştır. (31.12.2024: 2.625.496.921 TL). Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

### İştirakler:

Şirketin, müşterek yönetime tabi ortaklığı Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.’deki payı %50’dir.

Kanyon’un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

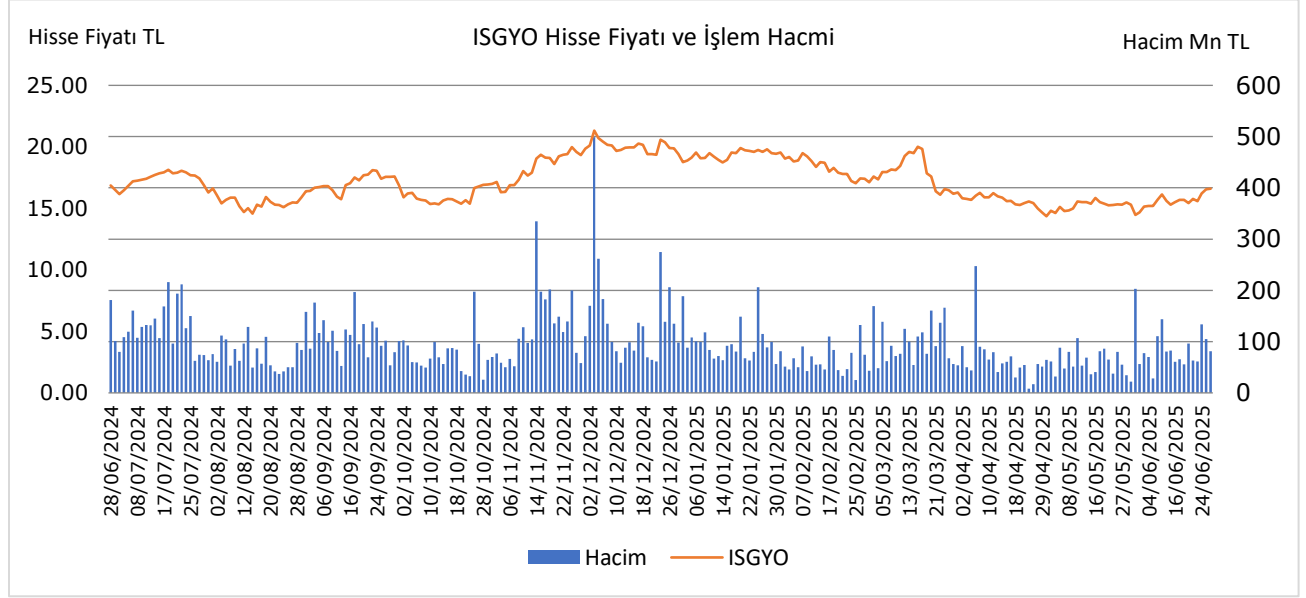
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

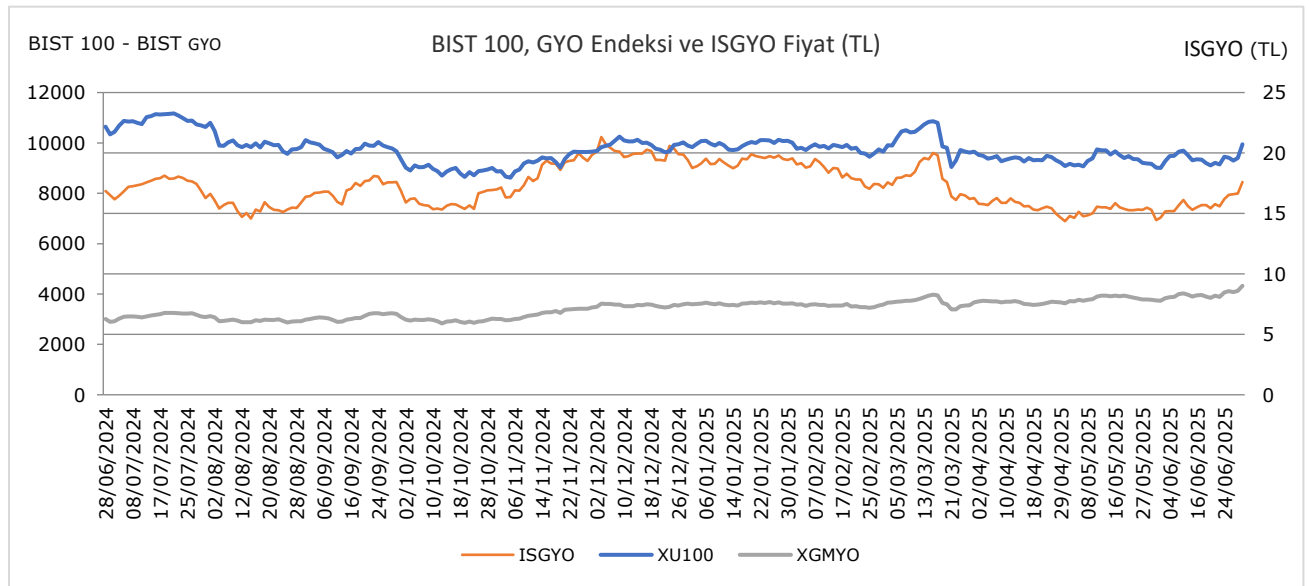
### IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri 16.874 milyon TL'dir. Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2025 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 79,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

| Dönem             | Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL) | Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL) |
|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Ocak-Aralık 2024  | 160                             | 18,76                                     |
| Ocak-Haziran 2025 | 79,3                            | 17,60                                     |



2025 yılının ilk 6 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %1,20 değer kazanırken BİST GYO Endeksi yaklaşık %20,60 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %6 oranında değer kaybetmiştir.





## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

#### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2025 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %5 azalarak 52.751 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2024 dönemi: 55.605 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %87, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %13'dür.

30.06.2025 tarihi itibarıyla yaklaşık 6.737 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %32'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari altı aylık dönemde yaklaşık 371,6 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.06.2024 dönemi: 3.304 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

| (Bin TL)                                     | 31.12.2024             | 30.06.2025             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Toplam Varlıklar                             | 55.604.890             | 52.751.054             |
| Özkaynaklar                                  | 45.631.231             | 46.013.795             |
| Toplam Yabancı Kaynaklar                     | 9.973.659              | 6.737.259              |
| Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%) | 18%                    | 13%                    |
| Net Finansal Borç                            | 4.599.922              | 1.336.057              |
| Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)        | 8%                     | 3%                     |
| (Bin TL)                                     | 01.01.2024- 30.06.2024 | 01.01.2025- 30.06.2025 |
| Hasılat                                      | 2.142.558              | 1.639.318              |
| Satışların Maliyeti                          | -1.226.756             | -797.660               |
| Brüt Kar                                     | 915.802                | 841.658                |
| Faaliyet Karı                                | 3.550.778              | 906.948                |
| Net Dönem K/Z                                | 3.304.116              | 371.553                |
| Brüt Kar / Hasılat (%)                       | 43%                    | 51%                    |
| Faaliyet Karı / Hasılat (%)                  | 166%                   | 55%                    |
| Net Kar / Hasılat (%)                        | 154%                   | 23%                    |

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **ii) Finansal Borçlar**

30.06.2025 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 2.147 milyon TL'dir. İlgili tutarın tamamı kısa vadeli olup ihraç edilen tahvil ve bonolardan oluşmaktadır. İlgili dönemde döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

## **VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ**

### **Risk Yönetimi Sistemi:**

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin, Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

### **Kurumsal Uyum Sistemi:**

Kurumsal uyum sistemi; uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasının ve bu çerçevede Şirketin faaliyetlerinin yapı ve işleyiş itibarıyla devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun ve uyumlu olarak yürütülüp yönetilmesinin sağlanması konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde uyum çalışmalarının yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda "Uyum Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

### **İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:**

T. İş Bankası A.Ş.'nin konsolidasyona tabi ortaklıkları arasında yer alan Şirketimiz tarafından iç kontrol faaliyetleri kapsamında; BDDK'nın "Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmeliği" çerçevesinde iç kontrol sistemi (COSO) öz değerlendirme raporu hazırlanmakta, yıllık olarak hazırlanan rapor Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve T. İş Bankası A.Ş. İç Kontrol Bölümü ile paylaşılmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin faaliyet süreçlerinin, kaynaklarının etkinlik ve verimlilik esasına göre yönetilip yönetilmediğinin, faaliyetlerin yasal mevzuat ve Şirketin dahili mevzuatı ile politikalarına uygunluğunun dönemsel ve risk odaklı biçimde denetlenmesi, varsa kural dışı ya da usulsüz işlemlerin tespit edilmesi, yeni hata/eksiklik veya kural dışı işlemlerin meydana gelmesini önlemeye yönelik düzeltici, yol gösterici ve çözümleyici öneriler sunulması ise iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

### **VII- HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR**

#### **Vergi Danışmanı ve Tam Tasdik Hizmeti**

Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

#### **Bağımsız Denetleme Kuruluşu**

PwC Bağımsız Den.ve Serbest Muhasebeci Mali Müş. A.Ş.

#### **Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu**

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

#### **Portföy Yönetim Şirketi**

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

#### **Aracı Kurum**

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Varlık Kiralama Şirketi

Levent Varlık Kiralama A.Ş.

#### **Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

#### **Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler**

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Sürdürülebilirlik Faaliyetleri Danışmalık Hizmeti**

Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Tic. A.Ş.

### **VIII- DİĞER KONULAR**

30.06.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'dir.

Şirket, 30.06.2025 bilanço tarihinden sonra, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Ankara İş Kule Binası, 3 Temmuz 2025 tarihinde 1.215 milyon TL+KDV bedelle satılmıştır.

Şirket, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde olan Parmakkapı Hizmet Binasını, 21 Temmuz 2025 tarihinde 600 milyon TL+KDV bedelle satın almıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IX- EKLER

#### EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

|                          |                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi                                                                                                |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGY-2505002                                                                                                      |
| Değerleme Tarihi         | "23.06.2025<br>"                                                                                                              |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                          |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâgir iş merkezi |
| Nihai Değer              | KDV hariç 13.549.241.000 TL                                                                                                   |

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Ankara İş Kulesi                                                                                                 |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                       |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                   |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 30.06.2025/ 759_2025                                                                                             |
| Değerleme Tarihi         | 30.06.2025                                                                                                       |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                             |
| Tapu Bilgileri           | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.278.625.000 TL                                                                                       |

|                          |                                                                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Maslak Ofis Binası                                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                       |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGYO-202500005                                                                                            |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                             |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kâgir iş hanı |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.875.660.000 TL                                                                                             |

|                          |                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kanyon Alışveriş Merkezi                                                                                                                                    |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                  |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                 |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2024/3240                                                                                                                                       |
| Değerleme Tarihi         | 19.06.2025                                                                                                                                                  |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                        |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 4.982.837.500 TL                                                                                                                                  |

|                          |                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Mallmarine Alışveriş Merkezi                                                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                                       |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ İSGYO-2025-00001                                                                                                                     |
| Değerleme Tarihi         | 20.06.2025                                                                                                                                       |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                             |
| Tapu Bilgileri           | Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 248.665.000 TL                                                                                                                         |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Teknoloji Operasyon Merkezi                                                                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                                                            |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                                        |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ İSGYO-2025-00003                                                                                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                                                                            |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                  |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri |
| Nihai Değer              | KDV hariç 12.565.500.000 TL                                                                                                                                           |

|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Meydan Çarşısı                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                               |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                           |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ İSGYO-2025-00004                                                                             |
| Değerleme Tarihi         | 20.06.2025                                                                                               |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                     |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 268.400.000 TL                                                                                 |

|                          |                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi                                                                                                                      |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                            |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2025 /1508                                                                                                                                 |
| Değerleme Tarihi         | 20 Haziran 2025                                                                                                                                        |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.584.645.000 TL                                                                                                                             |

|                          |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Taksim Ofis Lamartine                                                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                         |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                     |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2025_757                                                                                                                                               |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                                                                         |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                               |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.201.860.000 TL                                                                                                                                         |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kartal Manzara Adalar                                                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 15.10.2024                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                           |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 23.12.2024/ 2024/İŞGYO/007                                                                                                                |
| Değerleme Tarihi         | 19.12.2024                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 25 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 342.810.000 TL                                                                                                                  |

|                          |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Levent Arsalar                                                                                                                                                                                       |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                                                                                                                                            |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                      |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGY-2505001                                                                                                                                                                             |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                                                                                                                           |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                                                 |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa |
| Nihai Değer              | KDV hariç 28.630.000 TL                                                                                                                                                                              |

|                          |                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Konut Projesi                                                                                                             |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                      |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 /İŞGYO-202500001                                                                                                     |
| Değerleme Tarihi         | 20.12.2024                                                                                                                      |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                            |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 59.901,78 m2 yüzölçümlü 8557 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 2.450.090.000TL                                                                                                       |

|                          |                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Litus İstanbul Konut Projesi                                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 29.05.2025/ 2025/1506                                                                                                                                     |
| Değerleme Tarihi         | 26/05/2025                                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı iş GYOhissesine ait mesken vasıflı 53 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 2.534.498.000 TL                                                                                                                                |

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kadıköy Arsası                                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 1.11.2024                                                                                                                                   |
| Raporu Hazırlayan        | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                      |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 31.12.2024/ Özel 2024-512                                                                                                                   |
| Değerleme Tarihi         | 31.12.2024                                                                                                                                  |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                        |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m2 yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 283.340.000 TL                                                                                                                    |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Projesi (Kasaba Modern)                                                                                                                      |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 30.06.2025/ 2025_758                                                                                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 30.06.2025                                                                                                                                                    |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                          |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m2 arsa |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.764.700.000 TL                                                                                                                                    |

|                          |                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Dükkan                                                                         |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                      |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500004                                                                    |
| Değerleme Tarihi         | 24.06.2025                                                                                      |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                            |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan |
| Nihai Değer              | KDV hariç 63.000 TL                                                                             |

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Beşiktaş/ Balmumcu Arsası                                                                              |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                       |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500002                                                                           |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                             |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 497.430.000 TL                                                                               |

|                          |                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Arsalar                                                                                                       |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500003                                                                                                   |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                                                     |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                           |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 178.890.000 TL                                                                                                       |

|                          |                                                                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Profilo AVM Konut Projesi                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                         |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / İŞGYO-2025-00002                                                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 14.06.2025                                                                                                                             |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 247, 248, 249 parseller ile 9221 ada 2, 3, 4 parsellerde kayıtlı taşınmaz. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 2.399.705.000 TL                                                                                                             |



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İçerenköy Ofis Binaları                                                                        |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                 |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / 2025_756                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                     |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                           |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada 165 parselde kayıtlı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 365.030.000 TL                                                                       |

|                          |                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Konak Ticari Bina                                                          |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                        |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                  |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGY-2505003                                                        |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                       |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                             |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.038.980.000 TL                                                       |

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Şehitler Arsaları                                                                      |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                              |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGY-2505004                                                                    |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                   |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                         |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.008.000.000 TL                                                                   |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler                                                                                                                                                                                  | İlgili düzenleme       | 30 Haziran 2025       | 31 Aralık 2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b) | 1.267.282.223         | 927.968.410           |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 50.647.354.121        | 53.975.061.619        |
| <b>C</b> İştirakler (*)                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1. Md. 24 / (b) | 40.989.161            | 43.138.203            |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                                 | III-48.1. Md. 23 / (f) | -                     | -                     |
| Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 795.428.867           | 658.722.079           |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>52.751.054.372</b> | <b>55.604.890.310</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | 2.147.128.652         | 4.996.745.490         |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 31       | 4.130.572             | 53.209.426            |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 31       | -                     | -                     |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 23 / (f) | -                     | -                     |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 31       | 46.013.794.955        | 45.631.231.473        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 4.586.000.193         | 4.923.703.922         |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>52.751.054.372</b> | <b>55.604.890.311</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                                                                                                                                                            | İlgili düzenleme       | 30 Haziran 2025       | 31 Aralık 2024        |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (b) | -                     | -                     |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (b) | 811.071.821           | 396.823.876           |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 24 / (c) | 28.630.000            | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 28       | 36.581.861            | 43.138.203            |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 31       | 414.850.509           | 489.242.280           |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e) | -                     | -                     |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1 Md. 22 / (1)  | 811.071.821           | 396.464.512           |

(\*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                    | İlgili düzenleme            | 30 Haziran 2025 | 31 Aralık 2024 | Asgari / Azami oran |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%              | 0%             | Azami %10           |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | 96%             | 97%            | Asgari %51          |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 2%              | 2%             | Azami %49           |
| 4 Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 0%              | 0%             | Azami %49           |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 0%              | 0%             | Azami %20           |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                              | III-48.1. Md. 28/1 (a)      | 0%              | 0%             | Azami %10           |
| 7 Borçlanma sınırı                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31            | 6%              | 12%            | Azami %500          |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 2%              | 1%             | Azami %10           |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1 Md. 22 / (1)       | 2%              | 1%             | Azami %10           |